



Ayuntamiento de XXX
Ilmo. Sr. Alcalde
XXX
(León)

Asunto: Ruina inmueble colindante / Resolución

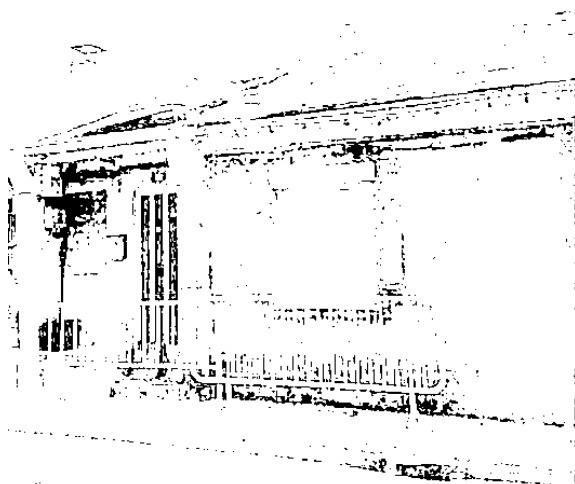
Ilmo. Sr.:

De nuevo nos dirigimos a V.I., una vez recibido el informe solicitado en relación con el expediente que se tramita en esta Institución con el número **348/2022**, referencia a la que rogamos haga mención en ulteriores contactos que llegue a tener con nosotros.

Como recordará, el motivo de la queja hacía alusión al deficiente estado de conservación del inmueble sito en calle XXX, de la localidad de XXX (León), y a los daños y perjuicios que dicha situación ocasiona en el inmueble colindante (calle XXX).

Según manifestaciones del autor de la queja, el citado inmueble se encuentra en situación de ruina inminente, abandonada desde hace más de 10 años, y presenta riesgo de derrumbe, habiendo colocado ese Ayuntamiento unas vallas para impedir el tránsito de personas cerca de la zona por el peligro que conlleva.

Dicha problemática ha sido puesta en conocimiento de ese Ayuntamiento, por Dña. XXX, mediante escrito de 11 de octubre de 2021, sin que a la fecha de presentación del escrito de queja se hubiere obtenido respuesta ni adoptado medidas para solucionar la problemática planteada.





Admitida la queja a trámite e iniciada la investigación oportuna sobre la cuestión planteada, nos dirigimos a ese Ayuntamiento en solicitud de información en relación con los siguientes puntos relativos a la problemática que constituye el objeto de queja:

- Estado de conservación del inmueble objeto de la presente queja, en la actualidad, adjuntando cuantos informes técnicos o jurídicos hayan sido evacuados al respecto.

- Actuaciones realizadas por ese Ayuntamiento en orden a comunicar a los propietarios del inmueble referido el deber urbanístico de conservar el mismo en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad, ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, haciendo expresa advertencia de que el incumplimiento comportará la ejecución subsidiaria a su cargo, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas en función de la importancia de la obra y de la urgencia en la ejecución.

- Interesaba conocer a esta Institución si había sido objeto de respuesta el escrito presentado por Dña. XXX, el 11 de octubre de 2021, adjuntando, en su caso, una copia de la misma, o indicando, en caso contrario, los motivos de no haber remitido la oportuna contestación.

En atención a dicha petición de información se recibió un informe del Alcalde de esa Corporación municipal, con fecha de registro de entrada en esta Institución el 5 de mayo de 2022, adjuntando diversa documentación relacionada con la problemática planteada en el presente expediente, en el cual se hacía constar que:

“PRIMERO.- Que, el pasado 20 de octubre de 2021, Doña. XXX presenta escrito con número de registro de entrada 2141 en el que expone que es propietaria junto con sus hermanos, de un inmueble sito en la Calle XXX de la localidad de XXX. En el escrito hace referencia a que en el edificio de su propiedad, el cual se encuentra habitado, existen humedades y que tienen que hacer reparaciones constantes, debido al estado del inmueble vecino, situado en la Calle XXX.

SEGUNDO.- Que, visto el Informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales sobre el posible estado de ruina parcial del inmueble con referencia catastral XXX cuya localización es Calle XXX (XXX), se procede a realizar los trámites de iniciación del expediente de declaración de ruina parcial del bien ya mencionado requiriendo al propietario del inmueble citado para que, bajo su responsabilidad y en el plazo de 10 días, proceda a la ejecución de la demolición y la restauración posterior de la cubierta, adecuadamente y con los elementos y materiales adecuados.



TERCERO.- *Que, realizados los trámites oportunos y según documentación facilitada, se ha localizado a un heredero con los siguientes datos: XXX, que fue notificada el pasado 23 de febrero de 2022.*

CUARTO.- *Que el pasado 1 de marzo de 2022, Doña XXX presenta en dependencias municipales documentación acreditando la renuncia de derechos hereditarios y que, en la actualidad la posible heredera puede ser Doña XXX.*

QUINTO.- *Que, el pasado 16 de marzo de 2022, se solicita colaboración administrativa con el fin de localizar el domicilio actual de Doña XXX, posible heredera y con residencia en la localidad de XXX, siendo complicado ya que entre los herederos no mantienen contacto y no disponen de datos telefónicos ni domicilios.*

SEXTO.- *Que, Doña. XXX, una vez localizada y notificada, presenta, asimismo, documentación de escritura de renuncia de derechos hereditarios, que adjuntamos como documentos en el expediente.*

SÉPTIMO.- *Que, en la actualidad seguimos realizando los trámites correspondientes para localizar a los posibles herederos del bien inmueble sito en Calle XXX para que procedan a la ejecución de la demolición y la restauración posterior de la cubierta”.*

A la vista de lo informado, procede realizar las siguientes consideraciones conforme a las facultades conferidas al Procurador del Común por la Ley 2/94, de 9 de marzo, modificada por Ley 11/2001 de 22 de noviembre y el Estatuto de Autonomía de Castilla y León:

En primer lugar, debemos comenzar poniendo de manifiesto que, con carácter general, los propietarios de terrenos y demás bienes inmuebles tienen el deber urbanístico de conservar los mismos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad ejecutando los trabajos y obras necesarios para mantener en todo momento dichas condiciones, o para reponerlas si se hubieran perdido o deteriorado, en virtud del artículo 8.1b) 1º de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y del artículo 19.1 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo (RUCyL).

Por lo tanto, en un principio, ese Ayuntamiento de XXX (León) no sería responsable del deficiente estado de conservación del inmueble objeto de queja sito en la calle XXX, de la localidad de XXX (León), ni del incumplimiento de la obligación que atañe a sus propietarios de mantener los mismos en las condiciones citadas. Todo ello porque, como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León de 24 de junio de 2011, dicho deber “*atañe a los propietarios y no exige requerimiento previo del Ayuntamiento, sino que su exigencia viene impuesta directa y personalmente a los propietarios de bienes*



inmuebles, sin tener que esperar a que el Ayuntamiento recuerde tal deber, y sin tener que esperar a que el propietario del inmueble colindante denuncie o se queje por los perjuicios que resultan de dicha falta de conservación”.

Sin embargo, no obstante lo anterior, y ante la inobservancia de este deber, que en el presente supuesto todo parece indicar que ha sido claramente incumplido, las Administraciones públicas deben exigir la ejecución de las obras que sean necesarias, utilizando para ello los mecanismos jurídicos contemplados en la normativa urbanística: la orden de ejecución o, en su caso, la declaración de ruina. No podemos olvidar que los ayuntamientos están obligados a intervenir con carácter general cuando exista perturbación o peligro de perturbación de la tranquilidad, seguridad y salubridad, como afirma el artículo 1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

La declaración de ruina es el instrumento legal que ha constituido el marco de actuación de esa administración local al haberse iniciado, mediante Resolución de esa Alcaldía de 24 de febrero de 2022, el expediente de declaración de ruina parcial de la cubierta del inmueble referenciado, requiriendo a los propietarios para que en el plazo de diez días procedieran a la demolición y restauración posterior de la misma. Sin embargo, la renuncia de los posibles herederos que han sido localizados por ese Ayuntamiento ha impedido la ejecución de lo acordado.

A lo antedicho, debemos añadir, como puede constatarse en el presente expediente, que la determinación o, incluso, el conocimiento del titular de la propiedad de un inmueble no es siempre un asunto sencillo. En múltiples ocasiones existen dificultades para identificar al dueño de una finca, además de los problemas que generan las discordancias entre la realidad física y la registral; se dan casos de propiedades en litigio, cuya solución se encuentra a expensas de que se dicte la resolución judicial correspondiente, que puede hacerse esperar durante años; o se desconoce a ciencia cierta quién es el titular propietario. A pesar de ello, la actuación administrativa en supuestos de incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, no admite demora alguna.

Aunque la Administración municipal no tenga a su disposición los datos necesarios para determinar la propiedad de una vivienda y, lo que es más importante, carece de atribuciones para resolver una cuestión de titularidad dominical, reservada a los órganos jurisdiccionales competentes, lo que sí debe hacer, sin embargo, es partir de las situaciones de hecho y las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas determinadas los requerimientos que procedan en orden al mantenimiento del buen estado de conservación y a la seguridad del inmueble. De este modo, la actuación administrativa debe ser considerada conforme a derecho siempre que el requerimiento aparezca dirigido a persona o entidad que reúna aquella **«apariencia de titularidad»**.



En tal sentido se manifestó el Tribunal Supremo en su sentencia de 14 de julio de 1992: « (...) *la intervención de la Administración en orden a la realización de obras de ejecución necesarias para mantener a un edificio en condiciones de seguridad no puede condicionarse a la mera alegación de la indeterminación de la propiedad, siempre que aquella actuación esté fundamentada en una apariencia y presunción de titularidad...*».

En concreto, establece la STS de 7 de mayo de 1998 textualmente lo siguiente: “*Esta tesis de la suficiencia de la «apariencia de la titularidad» es la única aceptable para que la Administración pueda imponer sus facultades de policía a fin de que las obras y los edificios se conserven en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, pues en otro caso habría de desbrozar antes unos problemas de titularidades dominicales para los que carece de competencia, o habría de esperar a su resolución por los Jueces y Tribunales, en detrimento de la inmediata seguridad de personas y cosas*”.

En el mismo sentido se ha pronunciado el Defensor del Pueblo en la Sugerencia de 11 de abril de 2016, dirigida al Ayuntamiento de Villagómez La Nueva (Valladolid) (Queja 15015652), en la que textualmente se indica: “*con carácter general, están obligados a conservar y llevar a cabo las obras precisas los propietarios de los inmuebles. Basta la apariencia de titularidad para que la Administración pueda exigir este deber*”.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que cuando **los interesados en un procedimiento sean desconocidos**, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado. También establece que, previamente y con carácter facultativo, las Administraciones podrán publicar un anuncio en el boletín oficial de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, en el tablón de edictos del Ayuntamiento del último domicilio del interesado o del Consulado o Sección Consular de la Embajada correspondiente y que podrán establecer otras formas de notificación complementarias a través de los restantes medios de difusión, que no excluirán la obligación de publicar el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

Finalmente, debemos poner en valor el interés de ese Ayuntamiento en solucionar el asunto objeto de la presente queja, y valoramos los esfuerzos realizados para contribuir a minimizar el perjuicio ocasionado por la situación de abandono y deterioro del inmueble declarado en ruina parcial. Sin embargo, la actuación administrativa en supuestos de cumplimiento del deber de conservación o de ruina, conforme a la argumentación puesta de manifiesto en el cuerpo de la presente resolución, no admite demora alguna y se debe recordar que el artículo 107. 4 de la Ley 5/1999, dispone, como



bien conoce, que en caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en ella.

En virtud de todo lo expuesto, y al amparo de las facultades conferidas por el Estatuto de Autonomía de Castilla y León y por la Ley 2/1994, de 9 de marzo, del Procurador del Común, consideramos oportuno formular la siguiente **Resolución**:

Primero.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta que la Administración debe partir de las apariencias de titularidad existentes a fin de residenciar en personas concretas los requerimientos en que consiste la orden de ejecución o la declaración de ruina, sin perjuicio de las eventuales cuestiones de propiedad que puedan suscitarse en el caso concreto y, posiblemente, entablarse ante la jurisdicción civil.

Segundo.- Que por parte de ese Ayuntamiento se tenga en cuenta, también, que cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado (artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

Tercero.- Todo lo anteriormente señalado con objeto de que, si fuera necesario, adopte los acuerdos oportunos a fin de resolver el problema planteado en la presente queja, procediendo, en caso de que los propietarios no cumplieran en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina, a ejecutar subsidiariamente la demolición de la cubierta y posterior restauración de la misma, sin perjuicio de repercutir con posterioridad su coste a aquellos por la vía de apremio.

Esta es nuestra resolución y así se la hacemos saber, con el ruego de que nos comunique de forma motivada la aceptación o no aceptación de la misma en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley Reguladora de la Institución.

Una vez realizadas las comunicaciones oportunas, se acuerda publicar la presente Resolución en la página web de esta Institución, previa disociación de los datos de carácter personal que contuviera.

Pendiente de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Atentamente,

EL PROCURADOR DEL COMÚN
Tomás Quintana López